DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 3280

Podpisany przez:
Mariusz Kaźmierczak
Data: 01.07.2026 12:05:59

UCHWAŁA NR XXXII/66/2026
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA

z dnia 23 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica gminy;

2) granica obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV;

6) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;

7) granica obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego;

8) granica obszaru Natura 2000 – Dolina Noteci;

9) strefa ograniczonego użytkowania od istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;

10) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia, zawarte na rysunku planu miejscowego, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu: linie rozgraniczające teren o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MN/U**,

c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,

d) zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,

e) zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – **U/P**,

f) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **P/U**,

g) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,

h) zieleni nieurządzonej, o symbolu – **ZNn**,

i) rolny, o symbolu – **R**,

j) lasu, o symbolu – **ZL**,

k) zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu, o symbolu – **ZP/KP**,

l) wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – **WS**,

m) drogi publicznej ekspresowej, o symbolu – **KD-S**,

n) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,

o) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,

p) dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**,

q) ciągów pieszojezdnych, o symbolu – **KX**;

2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych, oraz zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m^2;

3) na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m;

4) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;

5) na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz-Szwederowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc parkingowych na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m^2 powierzchni produkcyjnej;

7) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:

   a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do ±15%,

   b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,

   c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do ±10°,

   d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;

9) wskaźniki zagospodarowania terenów – określone w ustaleniach szczegółowych.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego oraz w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Noteci, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;

2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;

4) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

   a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;

7) odprowadzanie wód opadowych:

   a) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

   b) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt;

8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać;

11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych 0,1%;

2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1ZL** przeznacza się na cel lasu.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **2MN**, **9MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **29MN**, **35MN** i **38MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 30° do 45°;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 30° do 45°;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

7) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **3U/P** i **5U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

5) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami **4P/U**, **18P/U** i **32P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **6MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 30° do 45°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 5,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 30° do 45°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 30° do 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

13) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

14) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **7U**, **10U**, **11U** i **30U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 30° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

6) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

7) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

10) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Tereny oznaczone symbolami **8MN/U**, **14MN/U**, **19MN/U**, **22MN/U**, **26MN/U**, **27MN/U**, **28MN/U**, **34MN/U**, **41MN/U**, **42MN/U**, **44MN/U** i **45MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 30° do 45°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 5,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 30° do 45°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 30° do 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

13) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

14) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 14. Teren oznaczony symbolem **12MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5^{o} do 60°;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

7) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **13U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

5) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **15U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 60°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;

5) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 60°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

13) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

14) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 17. Tereny oznaczone symbolami **16ZNn** i **40ZNn** przeznacza się na cel zieleni nieurządzonej.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **17R** przeznacza się na cel rolny.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami **20P/U**, **21P/U**, **31P/U** i **43P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

2) dachy budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 45°;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4;

8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **33ZP/KP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu; obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **36WS** przeznacza się na cel wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 22. Teren oznaczony symbolem **37ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **39U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 50°;

3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

5) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **KD-S** przeznacza się na cel drogi publicznej ekspresowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami **KD-L1** i **KD-L2** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami od **KD-D1** do **KD-D26** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami od **KDW1** do **KDW8** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 28. Teren oznaczony symbolem **KX1** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 29. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 30. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VI/24/99 Rady Gminy w Białych Błotach z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rzemieślniczej – wieś Lisi Ogon oraz uchwała nr RGK.0007.7.2015 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Rekreacyjnej oraz Jeździeckiej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Ossowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY TWARDEJ I POCZTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI LISI OGON, GMINA BIAŁE BŁOTA

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA
Z DNIA .....

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXII/66/2026 Rady Gminy Białe Błota z dnia 23 czerwca 2026 r.

PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY BIAŁE BŁOTA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

OZNACZENIA

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- GRANICA STREFY "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA ŚRODKOWEJ NOTECI I KANAŁU BYDGOSKIEGO
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA NOTECI
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U/MN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U/P	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZNn	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
R	TEREN ROLNY
ZL	TEREN LASU
ZP/KP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM PARKINGU
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KD-S	TEREN DROGI PUBLICZNEJ EKSPRESOWEJ
KD-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
KD-L	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KX	TERENY CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA GMINY
- GRANICE SOŁECTW
- LASY
- WODY

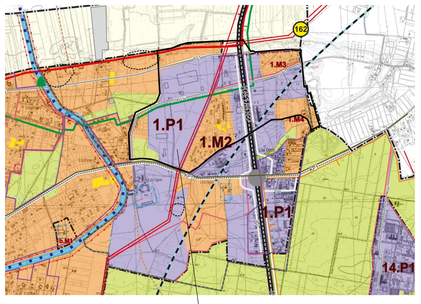
STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 6.01 STREFA KRAJOBRAZU DOLNY KANAŁU BYDGOSKIEGO
- 6.02 STREFA KRAJOBRAZU DOLNY KANAŁU NOTECIEGO
- M STREFA MIESZKALNO-USŁUGOWA
- P STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
- R STREFA REKREACYJNO-USŁUGOWA
- GRANICA JEDNOSTEK OSADNICZYCH

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

- DROGI KRAJOWE
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- DROGI PROJEKTOWANE
- DROGI OBSŁUGUJĄCE
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE (ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE)
- TRASY ROWEROWE
- FRAGMENT DROGI WODNEJ - KANAŁ BYDGOSKI - I SOPOT-Ia MATRA
- WĘZŁY DROGOWE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAORWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/66/2026

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 23 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY TWARDEJ I POCZTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI LISI OGON, GMINA BIAŁE BŁOTA

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) przedkłada się Radzie Gminy Białe Błota listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
1	1) „…kwestionuję brak pasów zieleni izolacyjnej i wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na planowanych dotychczas terenach produkcyjnych lub usługowych…” 2) „…kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób, aby uniemożliwić nadmierne przybliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej…” 3) „…kwestionuje brak określenia minimalnej powierzchni działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wnoszę o wprowadzenie nakazu zachowania minimalnej powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 500m^2…” 4) „…kwestionuję brak generalnych zakazów (poza niektórymi terenami) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy na podstawie kryterium powierzchniowego…” 5) „…kwestionuję wyrywkowe ustalenia w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać	Obszar objęty planem	1) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis o nakazie realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej. 2) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości należy podkreślić, że powyższy postulat zrealizowany został po wprowadzeniu zapisu o realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, który uniemożliwia usytuowanie budynku przy granicy działki. 3) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszankowej jednorodzinnej 800m²”. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	na środowisko (…) wnoszę o ich wykreślenie…” 6) „…kwestionuję brak jednoznacznego określenia, które tereny zalicza się do odpowiednich kategorii ochrony przed hałasem…” 7) „…kwestionuje brak jakichkolwiek ustaleń dla terenu KD-S dotyczących nakazu realizacji ekranów akustycznych…” 8) „…kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego…” 9) „…kwestionuję zbyt łagodny wskaźnik dotyczący miejsc parkingowych…” 10) „…kwestionuję możliwość wykraczania z oddziaływaniem poza granicę działki dla obiektów łączności publicznej i wnoszę o usunięcie takiego zezwolenia…” 11) „…kwestionuję brak możliwości zachowania, a także realizacji nowego budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości (zabudowa rzemieślnicza) w ustaleniach: §9, §10, §11, §13 , §19 i §23…” 12) „…kwestionuję wysokość zabudowy (…) wnoszę o jej ustalenie jako: 10,0 m…” 13) „...kwestionuję bardzo dużą dowolność kąta nachylenia połaci dachowych…” 14) „… kwestionuję minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej...” 15) „…kwestionuję maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu…” 16) „…kwestionuję maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (…) wnoszę o jego zmniejszenie do wartości 1… ” 17) „…kwestionuję brak ograniczeń wielkości powierzchni zabudowy budynkami niemieszkalnymi na terenach		uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. 5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. 6) Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji. 7) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Realizacja ekranów akustycznych leży w gestii zarządcy drogi. 8) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. 9) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniono zapis dotyczący miejsc parkingowych na „obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc parkingowych na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m^2 powierzchni produkcyjnej” . 10) Zgodnie z art. 46. pkt 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604 ze zm.) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21	

	MN/U i wnoszę o ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczych budynków i ich zespołów do 400 m²” 18) „…kwestionuje brak ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem …”		sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”. 11) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 8 pkt 5 dopuszcza zachowanie dotychczasowych funkcji oraz dopuszcza przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wskazane tereny znajdują się w strefie 1.P1 - strefa produkcyjno-usługowa. 12) Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących budynków usługowych i produkcyjnych. 13) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. 14) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne	

			jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 15) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezmniejszanie powierzchni zabudowy w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni zabudowy dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 16) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie skorygowany wskaźnik intensywności zabudowy. 17) Kształtowanie powierzchni zabudowy zrealizowane jest poprzez zapisy dotyczące minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz wyznaczenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu. 18) Wskazane w uwadze postulaty nie zawierają się z	

			określonym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalnym zakresem planu miejscowego.	
2	„…składam uwagi do projektu mpzp w rejonie ul. Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisim Ogonie, wyrażając zdecydowany sprzeciw przeciwko uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedstawionym przez Wójta Gminy Białe Błota kształcie, zakładającym dalszy rozwój i kontynuację zabudowy przemysłowej w tym rejonie, jak również sprzyjaniu władz Gminy Białe Błota, poprzez uchwalenie przedmiotowego planu dalszej degeneracji środowiska naturalnego, niekorzystnym zmianom krajobrazowym i klimatycznym …”	Obszar objęty planem	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wyznaczono między innymi strefę produkcyjno-usługową. Zwracamy uwagę, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.	25.06.2024
3	„…My, mieszkańcy Lisiego Ogona nie zgadzamy się z propozycją MPZP w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w naszej miejscowości. Wnioskujemy o zaprzestanie dalszej rozbudowy „parku przemysłowo magazynowego” w Lisim Ogonie i nie zgadzamy się na powstanie kolejnych molochów…”	Obszar objęty planem	Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków	04.06.2024

			zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wyznaczono między innymi strefę produkcyjno-usługową.	
4	„…postuluję o uchwalenie MPZP przy zachowaniu wszystkich zawartych w projekcie ustaleń (które projekt zawiera od chwili wciąż trwającego trzeciego wyłożenia MPZP) możliwie najszybciej…”	Obszar objęty planem	W wyniku częściowego uwzględnienia innych złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu wprowadzone zostały zmiany.	20.06.2024
5	„…Dotyczy obszaru oznaczonego 5U/P ze szczególnym uwzględnieniem terenu przylegającego do działek mieszczących się przy ul. Igrzyskowej od numeru 15 do 19a w Lisim Ogonie. Wnoszę o: a) zwiększenie terenu biologicznie czynnego b) zmniejszenie wysokości zabudowy …”	U/P - zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	Dla funkcji usługowo-przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków.	11.06.2024 r.
6	„…1. wrysowanie na mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu drugiej linii nieprzekraczalnej zabudowy, obowiązującej w przypadku skablowania linii napowietrznej 110 kV w trasie aktualnego jej przebiegu (…). 2. Zwiększenie powierzchni zabudowy z 80% do 90% (…) 3. Zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10% (...)”.	U/P - zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	Ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie aktualnego stanu zagospodarowania terenu. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.	24.06.2024
7	„…1) kwestionuję wysokość zabudowy usługowej określoną w § 14 pkt 4 projektu planu zagospodarowania. 3) wnoszę o wskazanie w zapisach powoływanego projektu	Obszar objęty planem	Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Plan miejscowy określa wyłącznie funkcję projektowanego budynku	24.06.2024

	planu zagospodarowania jakie działania będą podjęte by uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki, na której jest prowadzona. 4) Wnoszę o umieszczenie zapisu w projekcie planu z informacją w jaki sposób będzie egzekwowane zachowanie odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynne. 5) Wnoszę o szczegółowe wypunktowanie, wyjaśnienie znaczenia w rozumieniu przyjętym w projekcie planu, - w związku z brakiem definicji prawnej pojęcia usługi nieuciążliwe, które usługi zaliczane są do uciążliwych, które do nieuciążliwych. Ponadto załącznik graficzny do proponowanej Uchwały nie spełnia wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (...)”		oraz jego parametry kubaturowe. Plan miejscowy jest podstawą rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji budowlanej. W celu uzyskania pozwolenia na budowę projekt budowlany musi być zgodny z wytycznymi zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, że projekt planu miejscowego nie może powielać zapisów obowiązującego prawa lub ich modyfikować. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta dnia 16 października 2018 r. - zgodnie z tym stosuje się dla tej procedury Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	
8	„…Czy zatwierdzenie przedmiotowego planu umożliwi (?), czy też zablokuje dalsze niezbędne rozwiązania komunikacyjno-drogowe przechodzące przez rejon opracowania ? (...)”.	Obszar objęty planem	Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają istniejący i projektowany układ komunikacyjny, który w pełni gwarantuje dostęp do drogi publicznej.	24.06.2024
9	1) „…wrysowanie na mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu drugiej linii nieprzekraczalnej zabudowy, obowiązującej w przypadku skablowania linii napowietrznej 110 kV (…)” 2)„Zwiększenie powierzchni zabudowy z 80% do 90% (…)” 3)„Zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10% (…)” 4)„Zwiększenie maksymalnej wysokości budynku do 20 m jako tzw. podwyższenie lokalne - na części zachodniej możliwej zabudowy, zachowując wysokość 15 m od strony wschodniej przyszłej zabudowy (…)”	Obszar objęty planem	1) Ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie aktualnego stanu zagospodarowania terenu. 2) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy umożliwia realizację wskazanych w planie miejscowym funkcji z zachowaniem właściwych proporcji zabudowy, ma również zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 3) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz	20.08.2024

			właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 4) Informujemy, że wskazana wysokość zabudowy w planie miejscowym odzwierciedla wysokość zabudowy istniejących funkcji usługowych i produkcyjnych. Należy podkreślić, że w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej istnieje zasadność zachowania wskazanych w planie miejscowym wysokości.	
10	1) „- kąt dachu zabudowy mieszkaniowej 25-60 stopni,” 2) „- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopiskiem nieuciążliwej dla mieszkańców (funkcji mieszkaniowej),” 3)„- kąt dachu zabudowy usługowej taki sam jak zabudowy mieszkaniowej tzn. 25-60 stopni,” 4) „- zabudowa usługowa o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, - dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,” 5) „- kąt dachu budynków garażowych, garażowo-gospodarczych taki sam jak zabudowy mieszkaniowej tzn. 25-60 stopni,” 6)„- zakaz usług typu warsztat samochodowy, lakiernia, parking lub myjnia dla samochodów osobowych i ciężarowych.”	Obszar objęty planem	1) Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji mieszkaniowej w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5° do 60° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej. 2) Informujemy, że w ustalaniach projektu miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego zawarto zapis „uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”. 3) Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji usługowej w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5° do 30° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej zabudowy usługowej. 4) Ze względu na możliwość etapowej realizacji inwestycji budynek usługowy może być realizowany w pierwszej kolejności, możliwość nawiązania architekturą do budynku mieszkalnego nie zaistnieje. 5) Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji garażowych, garażowo-gospodarczych w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5° do 45° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej	19.08.2024

			zabudowy garażowej, garażowo-gospodarczej. 6) Regulacja określania funkcji danego terenu leży w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plan miejscowy nie posiada kompetencji zawężania przepisów wyżej wskazanego rozporządzenia.	
11	1) „kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób aby ograniczyć, na terenach oznaczonych MN/U, nadmierne przybliżanie zabudowy usługowej do zabudowy mieszkaniowej (…)” 2) „kwestionuję brak jednoznacznego określenia, które tereny zalicza się do odpowiednich kategorii ochrony przed hałasem (…)” 3) „kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (…)” 4) „kwestionuję bardzo dużą dowolność kąta nachylenia połaci dachowych (…)” 5) „wnoszę pozostawienie działki 425 przy symbolu MN/U (…)” 6) „wnoszę o ustalenie dla terenów oznaczonych symbolami U, U/P i P/U wysokości (…) 12,0 m” 7) „kwestionuję minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (...)” 8) „wnoszę o ograniczenie uciążliwości działalności o symbolach U/P i P/U w stosunku do MN i MN/U poprzez wprowadzenie nakazu wjazdu na działkę od strony drogi technicznej – serwisowej, w przypadku gdy działka do niej bezpośrednio przylega (…)”	Obszar objęty planem	1) Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Informujemy, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. 2) Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji. 3) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. 4) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. 5) Zrealizowanie drogi krajowej w parametrach drogi ekspresowej i związane z tym uciążliwości i potencjalny wpływ na projektowaną zabudowę mieszkaniową jednoznacznie	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

			wskazuje na zasadność pozostawienia funkcji wskazanej na przedmiotowej działce bez dopuszczenia funkcji mieszkaniowej. 6) Informujemy, że wskazana wysokość zabudowy w planie miejscowym odzwierciedla wysokość zabudowy istniejących funkcji usługowych i produkcyjnych. 7) Dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 8) Warunki realizacji projektowanych zjazdów ustalane są bezpośrednio przez zarządcę drogi na etapie projektowym związanym z realizacją inwestycji.	
12	1) „załącznik nr 1 w zakresie braku wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób, aby uniemożliwić nadmierne przybliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej (…)” 2) „(…) w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalonej jako 800 m^2 zamiast 500 m^2 (…)” 3) „(…) w zakresie szerokości i wysokości pasów zieleni izolacyjnej (…)” 4) „(…) w zakresie ustanowienia wybiórczo, dla niektórych terenów zakazów realizacji	Obszar objęty planem	1) W zapisach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 8 pkt 3 znajduje się zapis (na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m), który uniemożliwia posadowienie budynku przy granicy działki. 2) Pozostawienie wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 800 m^2 pozwala na racjonalne kształtowanie funkcjonowania terenów w zakresie	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	inwestycji mogących zawsze znacząco, a czasem też mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (…)” 5) „(…) w zakresie braku uwzględnienia w ustaleniach planu terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 Prawa ochrony środowiska (…)” 6) „(…) brak wyraźnego zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (…)” 7) „(…) w zakresie brak ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem (…)” 8) „(…) w zakresie ustanowienia wskaźnika dotyczącego miejsc parkingowych (…)” 9) „(…) w zakresie braku wyrażonej w ustaleniach planu wyraźnie możliwości zachowania, a także realizacji nowego budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości (zabudowa rzemieślnicza) (…)” 10) „(…) w zakresie zbyt dużej maksymalnej wysokość zabudowy (…)” 11) „(...) w zakresie dużej dowolności kąta nachylenia połaci dachowych (…)” 12) „(…) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (...)” 13) „(…) w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu (…)” 14) „(…) w zakresie braku ograniczeń wielkości powierzchni zabudowy budynkami niemieszkalnymi na terenach MN/U i wnoszę o ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczych budynków i ich zespołów do 400 m^2;” 15) „(…) w zakresie braku ustaleń dotyczących nakazu, albo chociaż umożliwiających realizację		intensywności komunikacji, chłonności wód opadowych i właściwe regulowanie wysokości powierzchni biologicznie czynnej na terenach o funkcjach mieszkaniowych. 3) Pozostawienie zapisu dotyczącego zieleni izolacyjnej w dotychczasowej treści pozwala na wprowadzenie na przedmiotowych terenach zieleni izolacyjnej i właściwe możliwe do zrealizowania inwestycje wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. 5) Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji. 6) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. 7) Wskazana w uwadze postulaty nie zawierają się z określonym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalnym zakresem planu miejscowego. 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa minimalną ilość miejsc parkingowych na wskazanym terenie, co nie wyklucza realizacji większej liczby miejsc parkingowych. 9) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 8 pkt 5 dopuszcza zachowanie dotychczasowych funkcji oraz	

	ekranów akustycznych (…)”		dopuszcza przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wskazane tereny znajdują się w strefie 1.P1 - strefa produkcyjno-usługowa. 10) Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących budynków usługowych i produkcyjnych. 11) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. 12) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na	

			właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 13) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezmniejszanie powierzchni zabudowy w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni zabudowy dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 14) Kształtowanie powierzchni zabudowy zrealizowane jest poprzez zapisy dotyczące minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz wyznaczenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu. 15) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Realizacja ekranów akustycznych leży w gestii zarządcy drogi.	
13	„(…) uwaga dotyczy planowanej dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie oznaczonym jako 31P/U (…). W naszej ocenie nie powinien on być wyższy, niż 12 m (w projekcie planu przewidziano 15 m). (…) Projekt planu powinien zawierać w tym zakresie wytyczne dla przyjęcia co jest poziomem 0 (zero) metrów, przy ustalaniu maksymalnej wysokości zabudowy.”	P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej	Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących budynków usługowych i produkcyjnych.	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.
14	„… o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Obszar objęty planem	W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone	31.12.2024

	dla obszaru Lisi Ogon – rejon ulicy Twardej i Pocztowej w zakresie ograniczenia wysokości zabudowy dla wskazanych rejonów do maksymalnej wysokości 12 metrów. Dla rejonu 3U/P wnioskuje się również o zwiększenie linii oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowo/produkcyjnej z 6 do 20m …”		wysokości zabudowy stanowią kontynuację istniejących budynków usługowych i produkcyjnych. Teren oznaczony symbolem 3U/P jest oddzielony od obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową poprzez drogę, wskazaną na rysunku planu jako symbol KD-D7, której szerokość wynosi około 8 metrów. Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 6MN i 3U/P zachowany jest odpowiedni odstęp między zabudową mieszkaniową a budynkami o funkcji usługowo-produkcyjnej.	
15	1) „… 1. Tereny oznaczone symbolami 41MN/U, 44MN/U, 45MN/U - oznaczyć symbolami 41MN, 44MN, 45MN bowiem na tych terenach funkcjonuje już wyłącznie budownictwo jednorodzinne, - ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy garaży wolnostojących, których wysokość nie powinna przekroczyć 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.” 2) „…2. Teren o symbolu 42MN/U - ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonej zabudowy usługowej oraz wolnostojących garaży. Zabudowa usługowa i garaże do jednej kondygnacji naziemnej oraz wysokości maksymalnie 5,0 m, - minimum 50% działki budowlanej należy zachować w formie biologicznie czynnej, - uzupełnić zapis § 14 pkt 11) i	Obszar objęty planem	1) Na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 2) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej	02.01.2025

	wprowadzić dodatkowo: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki.” 3) „…3. Teren o symbolu 43P/U - wnioskuję o przywrócenie dotychczasowej funkcji tego terenu, zgodnie z zapisem z MPZP z 28.01.1999 r. i oznaczenie symbolem 43MN/U (…).” 4) „… 4. Tereny 31P/U i 32P/U - wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 9,0 m, - dachy budynków usługowy oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30- 50 stopni, - do treści pktu 4 w § 19 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej, - wprowadzenie dodatkowego punktu w § 19, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…).” 5) „…5. Teren 39U/P - wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 9,0 m, - dachy budynków usługowy oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30- 50 stopni, - do treści pktu 3 w § 23 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu		intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 3) Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r., wskazane tereny znajdują się w strefie 1.P1 - strefa produkcyjno-usługowa. 4)Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie	

	zagospodarowania działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej, - w pkcie 8 § 23 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, - wprowadzenie dodatkowego punktu w § 23, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…).” 6) „…6. Teren 34MN/U, 35MN, 38MN - ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach od 30- 45 stopni, - Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%, a dla terenów o symbolu MN/U minimum 30%, - ustalenie, w obrębie działek budowlanych o symbolu MN/U, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (…)”, - wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w § 14 pkt 11) (…) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.” 7) „…wykreślenie treści pktu 3 w § 6 i wprowadzenie w tym		uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. 5) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie	

	miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P, U, MN/U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…).” 8) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,” 9) „§ 6 pkt 12 ppkt 10) należy dodać zapis w brzmieniu: „za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet gdy dzieli ją droga”,” 10) „§ 6 pkt 12 Należy wprowadzić dodatkowo podpunkt w brzmieniu: „zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.” 11) „§ 6 pkt 12 ppkt 7) odprowadzanie wód opadowych: c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt. W świetle powyższego bardzo istotnym jest zachowanie, na terenach U, U/P, P/U, U/MN powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, a na terenach MN i MN/U 50%.” 12) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania przeznaczenia – statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i		uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiało by realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości	

	oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		większych. 6) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Informujemy, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 7) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i	

			U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. Zwracamy uwagę, że tereny U i MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na terenach U i MN/U obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. 8) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy. 9) Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy od linii elektroenergetycznej dotyczy wyłącznie istniejącej linii elektroenergetycznej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od infrastruktury technicznej, która przestanie istnieć, nie jest zasadne. 10) Informujemy, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od strony istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalona linia zabudowy stanowi ograniczenie obowiązujące bez względu na likwidację, przebudowę lub skablowanie linii elektroenergetycznej. 11) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne	

			jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. Zwracamy uwagę, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN i MN/U wprowadzono minimum 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy pozostawić w formie biologicznie czynnej. 12) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
16	1) „…1. Tereny oznaczone symbolami 9MN, 24MN, 25MN, 29MN - ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy wolnostojących garaży, których wysokość nie powinna przekroczyć 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.” 2) „…2. Tereny oznaczone 27MN/U, 28MN/U - ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno zabudowy	Obszar objęty planem	1) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 2) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach 30-45 stopni, Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%, - ustalenie, w obrębie działki budowlanej, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (…),” - wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w § 14 pkt 11) (…) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.” 3) „…3. Tereny 3U/P i 5U/P - ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 12,0 m, z zastosowaniem stopniowania zabudowy poczynając od strony zabudowy mieszkaniowej tj. od 9,0 m wysokości, - dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni, - w treści pktu 3 w § 11 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej, - w pkcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, - wprowadzenie dodatkowego punktu w § 11, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa		projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Informujemy, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 3) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o	

	zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…)”.” 4) „…wykreślenie treści pktu 3 w § 6 i wprowadzenie w tym miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P, U, MN/U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…),” 5) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,” 6) „§ 6 pkt 12 ppkt 10) należy dodać zapis w brzmieniu: „za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet gdy dzieli ją droga”,” 7) „§ 6 pkt 12 Należy wprowadzić dodatkowo podpunkt w brzmieniu: „zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.” 8) „§ 6 pkt 12 ppkt 7) odprowadzanie wód opadowych: c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt. W świetle powyższego bardzo istotnym jest zachowanie, na terenach U, U/P, P/U, U/MN powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, a na terenach MN i MN/U 50%.”		planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiało by realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania	

	9) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania przeznaczenia – statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. 4) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. Zwracamy uwagę, że tereny U i MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. 5) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy. 6)Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy od linii elektroenergetycznej dotyczy wyłącznie istniejącej linii elektroenergetycznej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od infrastruktury technicznej, która przestanie istnieć, nie jest zasadne. 7) Informujemy, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od strony istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalona linia zabudowy stanowi ograniczenie obowiązujące bez względu na likwidację, przebudowę lub skablowanie linii elektroenergetycznej. 8) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku	

			do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. Zwracamy uwagę, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN i MN/U wprowadzono minimum 60% powierzchni działki budowlanej którą należy pozostawić w formie biologicznie czynnej. 9) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
17	1) „…1. Tereny oznaczone symbolami 23MN, 24MN, - ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy wolnostojących garaży, których wysokość nie powinna przekraczać 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.” 2) „…2. Tereny oznaczone 22MN/U, 26MN/U - ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach 30-45 stopni,	Obszar objęty planem	1) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 2) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%, - ustalenie, w obrębie działki budowlanej, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (…), - wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w § 14 pkt 11) (…) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.” 3) „…3. Teren 3UP i 5UP - ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 12,0 m, z zastosowaniem stopniowania zabudowy poczynając od strony zabudowy mieszkaniowej tj. od 9,0 m wysokości, - dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni, - w treści pktu 3 w § 11 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej, - w pkcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, - wprowadzenie dodatkowego punktu w § 11, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum		jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Informujemy, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 3) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy	

	6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…).” 4) „…4. Teren 21P/U - ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 9,0 m, - dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni, - w treści pktu 4 w § 19 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej, - wprowadzenie dodatkowego punktu w § 19, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0m (…).” 5) „…wykreślenie treści pktu 3 w § 6 i wprowadzenie w tym miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P, U, MN/U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (….).” 6) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,” Uwagę rozpatrzono 7) „§ 6 pkt 12 ppkt 10) należy dodać zapis w brzmieniu: „za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet gdy dzieli		podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiało by realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości	

	ją droga”,” 8) „§ 6 pkt 12 Należy wprowadzić dodatkowo podpunkt w brzmieniu: „zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.” 9) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		większych. 4) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości	

			większych. 5) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. Zwracamy uwagę, że tereny U i MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na terenach U i MN/U obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. 6) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy. 7) Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy od linii elektroenergetycznej dotyczy wyłącznie istniejącej linii elektroenergetycznej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od infrastruktury technicznej, która przestanie istnieć, nie jest zasadne. 8) Informujemy, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od strony istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy.	

			Ustalona linia zabudowy stanowi ograniczenie obowiązujące bez względu na likwidację, przebudowę lub skablowanie linii elektroenergetycznej. 9) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
18	1)„…1. Tereny oznaczone symbolami 41MN/U, 44MN/U, 45MN/U - oznaczyć symbolami 41MN, 44MN, 45MN bowiem na tych terenach funkcjonuje już wyłącznie budownictwo jednorodzinne, - ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy garaży wolnostojących, których wysokość nie powinna przekroczyć 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.” 2) „…2. Teren o symbolu 42MN/U - ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonej zabudowy usługowej oraz wolnostojących garaży. Zabudowa usługowa i garaże do jednej kondygnacji naziemnej oraz wysokości maksymalnie 5,0 m, - minimum 50% działki budowlanej należy zachować w formie biologicznie czynnej, - uzupełnić zapis § 14 pkt 11) i wprowadzić dodatkowo: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie	Obszar objęty planem	1) Na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 2) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Zakres ustaleń miejscowego planu	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	projektu zagospodarowania działki”.” 3) „…Teren o symbolu 43P/U - wnioskuję o przywrócenie dotychczasowej funkcji tego terenu, zgodnie z zapisem z MPZP z 28.01.1999 r. i oznaczenie symbolem 43MN/U (…).” 4) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania statusu dla drogi, równoległej do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 3) Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wskazane tereny znajdują się w strefie 1.P1 - strefa produkcyjno-usługowa. 4) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
19	1) „…1. Tereny oznaczone symbolami 24MN, 25MN, 29MN, 9MN - ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy wolnostojących garaży, których wysokość nie powinna przekraczać 5,0 m,	Obszar objęty planem	1) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.” 2) „…2. Tereny oznaczone 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U - ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości, - ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach 30-45 stopni, Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m, - ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%, - ustalenie, w obrębie działki budowlanej, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (…), - wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w § 14 pkt 11) (…) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.” 3) „…3. Teren 3UP i 5UP - ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 12,0 m, z zastosowaniem stopniowania zabudowy poczynając od strony zabudowy mieszkaniowej tj. od 9,0 m wysokości, - dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni, - do treści pktu 3 w § 11 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie		współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 2) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Informujemy, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 3) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla	

	biologicznie czynnej, - w pkcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, - wprowadzenie dodatkowego punktu w § 11, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0m (…).” 4) „…zmianę treści pktu 3 w § 6 i wprowadzenie w tym miejscu następującej treści „na terenach oznaczonych symbolami P/U, UP, U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (…).” 5) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,”		wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiało by realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji. Projekt miejscowego planu	

			zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. 4) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. 5) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy.	
20	1) Treść uwagi „Projekt planu miejscowego w obecnym kształcie dotknięty jest następującymi wadami merytorycznymi i prawnymi, uzasadniającymi jego zmianę: •brak precyzyjnego określenia katalogu dopuszczalnych działalności na terenach P/U i U/P, •niedostateczne zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed oddziaływaniem funkcji produkcyjnych, •niewystarczające rozwiązania w zakresie ochrony obszarów Natura 2000 oraz korytarzy ekologicznych, •brak odniesienia do zagrożeń nieosiągnięcia celów środowiskowych JCWP i JCWPd, •niewystarczający pas zieleni	Obszar objęty planem	1) Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustalenia planu określają przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania w sposób adekwatny do ich funkcji, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań środowiskowych. W zakresie wskazanych zarzutów należy podkreślić, że: •plan miejscowy nie wprowadza szczegółowego katalogu działalności gospodarczej, lecz określa funkcje terenów, natomiast kwestie oddziaływania na środowisko regulowane są w	01.04.2026

	izolacyjnej (6 m) jako środek ochronny przed hałasem i emisjami, •wewnętrzna sprzeczność zapisów dotyczących ochrony stosunków wodnych, •brak konkretnych ustaleń w strefie ograniczonego użytkowania od linii 110 kV, •niedostateczna ochrona strefy „W" ochrony archeologicznej, •niedopuszczalne wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod ograniczeń ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej (§13 i §19), •brak gradacji parametrów zabudowy przy styku funkcji P/U z terenami mieszkaniowymi – naruszenie zasady ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.), •brak analizy wariantowej zmiany przeznaczenia z MN/U na P/U dla terenu 43P/U – możliwe naruszenie art. 28 ust. 1 u.p.z.p. W związku z powyższym wnosimy o wprowadzenie zmian funkcjonalnych oraz parametrów zagospodarowania terenów objętych planem w sposób zapewniający realną ochronę terenów mieszkaniowych, w szczególności poprzez ograniczenie funkcji produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub wprowadzenie skutecznych stref przejściowych i buforowych.(…)" 2) Treść uwagi „UWAGA NR 1: Brak konkretnych ustaleń dotyczących ochrony obszarów Natura 2000 Dotyczy: §6 ust. 9 – całość projektu		przepisach odrębnych, •w planie przewidziano rozwiązania ograniczające potencjalne konflikty przestrzenne, w tym obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zasadę, że uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki, •zagadnienia dotyczące ochrony środowiska, w tym obszarów Natura 2000, gospodarki wodnej, hałasu oraz emisji, regulowane są kompleksowo w przepisach odrębnych i podlegają weryfikacji na etapie realizacji inwestycji, •strefy ochronne, w tym związane z infrastrukturą techniczną oraz ochroną archeologiczną, zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a szczegółowe zasady ich zagospodarowania wynikają z regulacji odrębnych, •przyjęte parametry zabudowy oraz rozwiązania funkcjonalne są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i nie naruszają przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto wskazać należy, że projekt planu został poddany wymaganym procedurom, w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której oceniono wpływ ustaleń planu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców. W związku z powyższym uznano, że projekt planu nie jest dotknięty wskazanymi wadami, a postulowane zmiany nie znajdują uzasadnienia. Ponadto wskazać należy, że szczegółowe odniesienie do poszczególnych zarzutów zawartych w niniejszej uwadze zostało przedstawione w dalszej części rozstrzygnięcia, w ramach odrębnych uwag. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już wskazanie obszarów Natura 2000 na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W	

	Zarzut: Projekt planu ogranicza się do lakonicznego stwierdzenia, że na terenach w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego. Jest to zapis o charakterze pustym – nie wprowadza żadnej samodzielnej normy planistycznej i stanowi zwykłe powtórzenie przepisu ustawowego. Plan powinien konkretnie wskazać, które tereny leżą w granicach obszarów PLB040003 i PLH300004, jakie konkretne zakazy i nakazy tam obowiązują oraz jak dopuszczona zabudowa (U/P, P/U) ma się do wymogów ochrony integralności tych obszarów. Żądanie: Uzupełnienie planu o konkretne ustalenia wynikające z planów zadań ochronnych lub planów ochrony dla obszarów Natura 2000, w tym wyraźne enumeratywne zakazy, zakazy i warunki realizacji inwestycji na terenach leżących w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów PLB040003 i PLH300004.” 3) Treść uwagi „UWAGA NR 2: Brak parametrów środowiskowych dla terenów przemysłowych przy obszarach Natura 2000 Dotyczy: §9, §10, §19, §23 – tereny U/P, P/U Zarzut: Plan dopuszcza realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenach granicznych z obszarami Natura 2000 bez jakichkolwiek parametrów środowiskowych. Ogólnikowy zakaz negatywnego oddziaływania na grunt, wody podziemne i powierzchniowe jest niewystarczający. Plan nie zawiera wymagań dotyczących technologii produkcji, emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza ani sposobu postępowania z odciekami i wodami technologicznymi. Brak jest również wykluczenia przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Żądanie:		zakresie ograniczeń i zakazów obowiązujących na obszarach Natura 2000, plan odsyła do przepisów odrębnych, które w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony tych obszarów. Wprowadzanie szczegółowych zakazów w planie miejscowym prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych. 3) Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, nie wprowadza szczegółowych parametrów technologicznych ani środowiskowych dotyczących sposobu prowadzenia działalności gospodarczej, takich jak rodzaj technologii produkcji, poziomy emisji czy sposób gospodarowania wodami technologicznymi. Kwestie te regulowane są w przepisach odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, prawa wodnego oraz procedur oceny oddziaływania na środowisko, które określają wymagania dla konkretnych inwestycji, w tym w odniesieniu do obszarów Natura 2000.	

	Wprowadzenie konkretnych parametrów środowiskowych: zakazu lokalizacji instalacji szczególnie uciążliwych, obowiązku stosowania systemów szczelnych nawierzchni i zamkniętego obiegu wód technologicznych, obowiązku uzyskania oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wykluczenia przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z terenów sąsiadujących z obszarami chronionymi.” 4) Treść uwagi „UWAGA NR 3: Niedostateczna ochrona strefy „W” ochrony archeologicznej Dotyczy: §6 ust. 6 Zarzut: Zapis §6 ust. 6 jest wyłącznie przepisaniem treści ustawowej. Plan nie zawiera żadnych lokalnych norm ochronnych: nie wskazuje, jakie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego, jaka forma dokumentacji stanu terenu jest wymagana przed robotami, ani nie nakłada obowiązku uzgodnienia projektów budowlanych z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Żądanie: Rozszerzenie §6 ust. 6 o: obowiązek uzyskania pozwolenia konserwatorskiego przed przystąpieniem do robót ziemnych w strefie „W”; obowiązek prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w razie odkrycia zabytków; zakaz niszczenia i przemieszczania warstw kulturowych bez zgody Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.” 5) Treść uwagi „UWAGA NR 4: Wewnętrzna sprzeczność dotycząca ochrony stosunków wodnych Dotyczy: §6 ust. 4 oraz §6 ust. 12 pkt 7 lit. b Zarzut: Plan w §6 ust. 4 wprowadza zakaz dokonywania zmian stosunków		4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz prowadzenia prac w strefach ochrony archeologicznej regulowane są w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Projekt planu miejscowego wskazuje strefę ochrony archeologicznej oraz odsyła do obowiązujących przepisów. 5) Odprowadzanie wód opadowych do gruntu jest rozwiązaniem zgodnym z zasadami zrównoważonego gospodarowania wodami, przy czym musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu prawa wodnego oraz ochrony środowiska. Kwestie szczegółowych warunków odprowadzania wód, w tym ewentualnych ograniczeń	

	wodnych, a jednocześnie w §6 ust. 12 pkt 7 lit. b dopuszcza tymczasowe odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt. Doprowadzanie zwiększonego spływu powierzchniowego do gruntu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów podmokłych i obszarów Natura 2000 stanowi faktyczną zmianę stosunków wodnych i jest sprzeczne z zakazem wyrażonym w tym samym paragrafie. Żądanie: Usunięcie wewnętrznej sprzeczności przez wprowadzenie zakazu odprowadzania wód opadowych na grunt w odległości do 50 m od granic obszarów Natura 2000 oraz uzupełnienie planu o harmonogram budowy kanalizacji deszczowej jako inwestycji gminnej, zapewniając tym samym zgodność z zasadą przezorności i celami środowiskowymi JCWP i JCWPd.” 6) Treść uwagi „UWAGA NR 5: Niewystarczająca ochrona akustyczna mieszkańców Dotyczy: §6 ust. 8 pkt 3, §19 Zarzut: Plan przewiduje jedynie pas zieleni izolacyjnej o szerokości 6 m pomiędzy terenami produkcyjnymi a mieszkaniowymi. Szerokość ta jest niewystarczająca dla skutecznej ochrony akustycznej. Plan nie zawiera żadnych wymagań dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu ani obowiązku sporządzenia analizy akustycznej dla inwestycji na terenach P/U i U/P sąsiadujących z zabudową mieszkaniową. Żądanie: Zwiększenie minimalnej szerokości pasa izolacyjnego do co najmniej 15 m, z jednoznacznym wyznaczeniem jego przebiegu na rysunku planu jako ustalenia obowiązującego oraz określeniem jego funkcji jako zieleni izolacyjnej o charakterze ciągłym i wielopiętrowym z wskazaniem rodzaju nasadzeń; wprowadzenie obowiązku stosowania ekranów		wynikających z lokalnych uwarunkowań środowiskowych, są każdorazowo weryfikowane na etapie realizacji inwestycji. 6) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Przyjęta szerokość pasa zieleni została uznana za wystarczającą dla ograniczenia oddziaływań. Wprowadzanie większej szerokości pasa zieleni mogłoby nadmiernie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów, bez proporcjonalnego zwiększenia efektu ochronnego. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla	

	akustycznych przez inwestorów na terenach P/U i U/P sąsiadujących z terenami MN; wprowadzenie obowiązku analizy akustycznej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w strefach sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej oraz wprowadzenie obowiązku zapewnienia dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi już na etapie planowania inwestycji. Dodatkowo wnosimy o: wprowadzenie obowiązku wykonania analizy akustycznej dla inwestycji realizowanych na terenach P/U i U/P w odległości do 100 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, wykazanie już na etapie projektu inwestycji, że nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w porze dziennej i nocnej. Brak takiego obowiązku powoduje, że ochrona mieszkańców ma charakter wyłącznie deklaratywny.” 7) Treść uwagi „UWAGA NR 6: Brak konkretnych ustaleń w strefie ograniczonego użytkowania od linii 110 kV. Dotyczy: §5 ust. 1 pkt 9, §6 ust. 8 pkt 3 oraz rysunku planu – teren 5U/P oraz strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV Treść uwagi / żądanie Wnosimy o uzupełnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie jednoznacznych i wiążących ustaleń dotyczących strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV przebiegającej przez teren 5U/P, poprzez: 1. Wprowadzenie funkcji izolacyjnej w tej strefie, poprzez: wariant preferowany: – wyznaczenie na rysunku planu		zapewnienia realizacji tego obowiązku. Kwestie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz obowiązku ich dotrzymania regulowane są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ponadto plan miejscowy nie wprowadza obowiązku sporządzania szczegółowych analiz technicznych, takich jak analizy akustyczne, gdyż zagadnienia te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz w procedurach administracyjnych poprzedzających wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji środowiskowych. Wprowadzanie tego typu obowiązków do planu miejscowego prowadziłoby do powielania przepisów odrębnych oraz wykraczałoby poza zakres regulacji planu. 7) Strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 110 kV została wyznaczona na rysunku planu jako element obowiązujący. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały w związku z czym oznaczenie strefy na rysunku jest wiążące przy zagospodarowaniu terenu. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagane odległości, ograniczenia w zabudowie regulowane są w przepisach odrębnych. Plan miejscowy nie powiela szczegółowych regulacji technicznych wynikających z przepisów odrębnych ani warunków określanych przez gestorów sieci, gdyż są one stosowane bezpośrednio na etapie projektowania i realizacji inwestycji. Wprowadzenie	

	tej strefy jako terenu zieleni izolacyjnej (ZP lub ZI), lub alternatywnie: – wprowadzenie w części tekstowej planu: o zakazu lokalizacji parkingów, w tym dla pojazdów ciężarowych, o zakazu lokalizacji placów składowych i manewrowych, o zakazu lokalizacji baz transportowych i logistycznych, o zakazu prowadzenia działalności generującej ponadnormatywny hałas, o zakazu ruchu pojazdów ciężkich, o zakazu realizacji dróg (w tym dojazdowych i wewnętrznych), o obowiązku zagospodarowania terenu jako zieleni izolacyjnej o funkcji ochronnej z wyłączeniem możliwości realizacji funkcji towarzyszących o charakterze uciążliwym, w szczególności związanych z transportem, logistyką i składowaniem. 2. Uzupełnienie brakujących ustaleń dla strefy ograniczonego użytkowania od linii 110 kV Pomimo wyznaczenia tej strefy na rysunku planu (§5 ust. 1 pkt 9), w części tekstowej brak jest jakichkolwiek konkretnych zasad jej zagospodarowania. Wnosimy o wprowadzenie zapisów obejmujących w szczególności: – zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, – zakaz lokalizacji placów zabaw i terenów rekreacyjnych, – obowiązek uzgadniania zagospodarowania terenu z operatorem sieci elektroenergetycznej, – wprowadzenie innych ograniczeń wynikających z przepisów branżowych oraz norm technicznych. 3. Doprecyzowanie ustaleń dotyczących pasa zieleni izolacyjnej (§6 ust. 8 pkt 3) Obecne zapisy są niejednoznaczne i niewykonalne. Wnosimy o: – jednoznaczne określenie lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej (np. bezpośrednio wzdłuż granicy terenów P/U i U/P z terenami zabudowy mieszkaniowej), – oznaczenie tego pasa na rysunku planu jako ustalenia		szczegółowych zapisów w tym zakresie mogłoby prowadzić do powielania lub niespójności z obowiązującymi regulacjami oraz zmiennymi warunkami technicznymi określanymi przez operatora sieci. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. 8) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w	

	obowiązującego, – doprecyzowanie parametrów jakościowych (np. zieleń wysoka, zwarta, o funkcji izolacyjnej). 8) Treść uwagi „UWAGA NR 7: Niedopuszczalne wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod ograniczeń – §13 (tereny MN/U) Dotyczy: §13 pkt 9, 11 i 16 Zarzut: §13 projektu planu przewiduje wyłączenie inwestycji celu publicznego spod standardów ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej, w tym – co szczególnie istotne – inwestycji celu publicznego z zakresu łączności w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 733 ze zm.). Tego rodzaju wyłączenie ma charakter blankietowy i nieproporcjonalny – powoduje, że na terenach MN/U mogą być lokalizowane stacje bazowe telefonii komórkowej, maszty antenowe lub inne obiekty infrastruktury łączności bez jakichkolwiek ograniczeń wynikających z planu miejscowego, co narusza prawa mieszkańców do ochrony zdrowia (art. 68 Konstytucji RP) oraz do zachowania standardów funkcji mieszkaniowej. Brak jest także wymogu minimalnej odległości zabudowy usługowej – w tym obiektów łączności – od budynków mieszkalnych oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN/U. Narusza to zasadę przezorności (art. 6 Prawa ochrony środowiska) i art. 1 ust. 2 u.p.z.p. Żądanie: • usunięcie wyłączenia inwestycji celu publicznego z zakresu łączności (pkt 9, 11 i 16 §13) z katalogu wyjątków spod ograniczeń ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej; • wprowadzenie zakazu lokalizacji masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach MN/U w odległości mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych;		zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Ponadto w planie wprowadzono zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na tereny sąsiednie.	

	• wprowadzenie zapisu: „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji radiowych przekraczających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”; • wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy usługowej i obiektów infrastruktury technicznej od budynków mieszkalnych – nie mniej niż 30 m.” 9) Treść uwagi „UWAGA NR 8: Niedopuszczalne wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności – brak gradacji i niewystarczający bufor – §19 (tereny P/U, w tym 43P/U) Dotyczy: §19 – teren 43P/U i pozostałe tereny P/U Zarzut: §19 projektu planu dopuszcza zabudowę do wysokości 12,0 m, powierzchnię zabudowy 70% i minimalną powierzchnię biologicznie czynną zaledwie 30%, bez realnej strefy granicznej z terenami MN/U. Jednocześnie zawiera wyłączenie inwestycji celu publicznego – w tym inwestycji z zakresu łączności – spod ograniczeń uciążliwości, co w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jest szczególnie niebezpieczne. Teren 43P/U bezpośrednio sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, a zmiana przeznaczenia z MN/U na P/U nastąpiła bez analizy wariantowej i bez wykazania konieczności takiej zmiany, co może naruszać art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Brak gradacji wysokości inwestycji przy granicy z terenami MN/U, brak minimalnych odległości zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych oraz dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (brak zakazu) naruszają zasadę ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.) i zasadę proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Pas zieleni 6 m nie jest wpisany w rysunek planu,		9) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. Określone w planie parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość, zostały dostosowane do charakteru funkcji produkcyjno-usługowej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m, który uniemożliwia posadowienie budynku przy granicy działki.W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. Kwestie dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej regulowane są w przepisach odrębnych.	

	nie określa gatunków nasadzeń ani obowiązku utrzymania. Analogiczne ryzyko konfliktów przestrzennych występuje również na innych terenach o funkcji P/U i U/P wskazanych w planie. Żądanie: • usunięcie wyłączenia inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod ograniczeń uciążliwości i ochrony środowiska w §19; • obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12,0 m do 9,0 m w strefie do 50 m od granicy z terenami MN/U; • zwiększenie minimalnego pasa zieleni izolacyjnej do 15 m z wpisem na rysunek planu i określeniem rodzaju nasadzeń (zieleń wysoka, średnia oraz obowiązku jej utrzymania); • wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym obiektów łączności, od terenów MN – nie mniej niż 20 m (liczone od linii rozgraniczającej); • wprowadzenie zapisu: „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w odległości mniejszej niż 100 m od terenów MN/U”; • wprowadzenie strefy przejściowej 43P/U/MN między terenami P/U a terenami mieszkaniowymi lub przywrócenie pierwotnej funkcji MN/U dla terenu 43P/U; • obowiązek przeprowadzenia analizy akustycznej i środowiskowej przed wydaniem pozwolenia na budowę. dla obiektów na terenie 43P/U. • Strefy buforowe muszą mieć charakter rzeczywisty, a nie pozorny. Wnosimy o wprowadzenie zapisu, że w strefach tych obowiązuje zakaz: – zabudowy, – parkingów, – dróg wewnętrznych, – placów manewrowych i składowych.” 10) Treść uwagi „UWAGA NR 9: Niespójność systemowa planu – brak gradacji i mechanizmów ochrony zabudowy		10) Plan zapewnia właściwe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami poprzez wyznaczenie terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz określenie dla nich odrębnych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania, w tym rozdzielenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowią wystarczający mechanizm ograniczania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w	

	mieszkaniowej Dotyczy: §6, §10, §13, §19 – całość planu Zarzut: Plan miejscowy nie zapewnia zachowania ładu przestrzennego ani wyważenia interesu publicznego i prywatnego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.). Różne maksymalne wysokości zabudowy w planie (9 m / 10 m / 12 m) nie są powiązane z żadną logiką urbanistyczną ani strefowaniem intensywności. Plan nie zawiera obowiązku gradacji wysokości i intensywności w obszarach styku funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej. Postanowienia §6 mają charakter wyłącznie deklaratywny i nie wprowadzają mechanizmów wykonawczych. Żądanie: Wprowadzenie zasady gradacji wysokości i intensywności zabudowy w obszarach styku funkcji P/U i MN/U, wraz z obligatoryjnym buforem przejściowym. Uzupełnienie §10 o jednoznaczny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie terenów MN i MN/U. Zapewnienie zgodności planu z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 3 u.p.z.p.”		bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. Szczegółowe dopuszczalne poziomy hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz inne standardy środowiskowe określane są w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach z zakresu ochrony środowiska. Wprowadzanie szczegółowych norm środowiskowych do planu miejscowego prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych oraz mogłoby skutkować ich niespójnością w przypadku zmian przepisów. Paragraf §10 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera już jednoznaczny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 11) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Kwestie związane z dopuszczeniem ruchu ciężkiego, jego trasowaniem oraz ograniczeniami w tym zakresie należą do kompetencji zarządców dróg i regulowane są na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności przepisów o ruchu drogowym.	
	11) Treść uwagi „UWAGA NR 10 – TRANSPORT CIĘŻKI Projekt planu nie reguluje ruchu		12) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie	

	pojazdów ciężkich. Wnosimy o: – zakaz lokalizacji baz transportowych, parkingów TIR i placów manewrowych w odległości mniejszej niż 50 m od zabudowy mieszkaniowej, – obowiązek prowadzenia ruchu ciężkiego wyłącznie poza obszarami mieszkaniowymi. Ruch ciężki jest jednym z głównych źródeł hałasu, drgań i zanieczyszczeń.” 12) Treść uwagi „UWAGA NR 11 – KATALOG DZIAŁALNOŚCI Plan nie określa jakie działalności są dopuszczalne. Wnosimy o wykluczenie: – gospodarki odpadami, – działalności odorowych, – baz logistycznych, – działalności powodujących ponadnormatywny hałas, – instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Brak takiego ograniczenia powoduje całkowitą nieprzewidywalność zagospodarowania.” 13) Treść uwagi „…W związku z powyższym wnosimy o: 1.Nieuchwalanie planu w obecnej wersji; 2.Usunięcie z §13 i §19 wyłączeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod standardów ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej; 3.Wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów łączności (stacje bazowe, maszty antenowe) na terenach MN/U w odległości mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych oraz na terenach P/U sąsiadujących z zabudową mieszkaniową w odległości		terenów oraz zasady ich zagospodarowania, nie wprowadza szczegółowego katalogu dopuszczalnych lub zakazanych rodzajów działalności gospodarczej. Wskazać należy, że plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami na terenach objętych planem. Kwestie związane z oddziaływaniem działalności na środowisko, w tym emisją hałasu, regulowane są w przepisach odrębnych, które określają dopuszczalne standardy oraz warunki prowadzenia działalności. W planie wprowadzono rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości, w tym m.in. obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. 13) Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przyjęte rozwiązania funkcjonalne, w tym przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy, są adekwatne do charakteru poszczególnych obszarów i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego. Plan zawiera ustalenia ograniczające potencjalne oddziaływania na tereny mieszkaniowe, w tym obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy dotyczące braku przekroczenia standardów środowiskowych poza granice działki. Kwestie związane z lokalizacją inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury łączności, a także zagadnienia dotyczące hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na środowisko, regulowane są w przepisach odrębnych.	

	mniejszej niż 100 m; 4.Doprecyzowanie zapisów planu w zakresie działalności produkcyjnych i usługowych zgodnie z Uwagami nr 1–11 powyżej; 5.Wykluczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z terenów MN/U i terenów P/U sąsiadujących z zabudową mieszkaniową; 6.Zwiększenie stref buforowych od zabudowy mieszkaniowej do co najmniej 15 m z wpisem na rysunek planu; 7.Wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy produkcyjnej i obiektów infrastruktury technicznej od terenów mieszkaniowych – nie mniej niż 20–30 m; 8.Obniżenie wysokości zabudowy na terenie 43P/U do 9 m lub przywrócenie funkcji MN/U; 9.Zapewnienie zgodności planu z zasadą przezorności oraz przepisami ochrony środowiska, w tym z celami środowiskowymi JCWP i JCWPd; 10.Ponowne wyłożenie uzupełnionego projektu planu do publicznego wglądu. „		Projekt planu został poddany wymaganym procedurom, w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której oceniono wpływ ustaleń planu na środowisko, w tym na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych. Przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. W związku z powyższym uznano, że brak jest podstaw do wprowadzenia zmian wskazanych w uwadze, jak również do ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.	
21	1) Treść uwagi „wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko „	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu przedsięwzięć prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich funkcją oraz mogłoby uniemożliwić realizację ustaleń planu. Jednocześnie realizacja	02.03.2026r.

	2) Treść uwagi „obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 10,00 m, tak jak na terenach oznaczonych symbolami 4,18,32 P/U oraz wszystkich U/P” 3)Treść uwagi „ewentualne wprowadzenie zakazu lokalizacji działalności produkcyjnej i technologicznej, w tym lakiernictwa, malarni, zakładów galwanicznych.” 4)Treść uwagi „wprowadzenia strefy buforowej pomiędzy funkcją P/U a zabudową mieszkaniową”		przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska, w tym procedurom oceny oddziaływania na środowisko, które zapewniają kontrolę ich wpływu na otoczenie. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów oraz dopuszczalne funkcje, nie zaś szczegółowy katalog konkretnych rodzajów działalności gospodarczej. Wprowadzanie szczegółowych zakazów odnoszących się do wybranych rodzajów działalności, takich jak lakiernictwo, malarnie czy zakłady galwaniczne, nie znajduje uzasadnienia na etapie sporządzania planu miejscowego, gdyż ocena dopuszczalności takich przedsięwzięć następuje w ramach odrębnych procedur administracyjnych. 4) W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa	

			terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.	
22	Treść uwagi „Wnoszę o przywrócenie zapisu w MPZP poprzez dopuszczenie kąta nachylenia połaci dachowej do 60o dla działki nr 392 w obrębie 22MN/U w miejscowości Lisi Ogon. W poprzednim tekście MPZP dopuszczony był większy kąt nachylenia połaci dachowej (do 60o) odbyło się to na mój wniosek, który został zaakceptowany. „	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu przyjęto ujednolicone parametry kształtowania dachów, dostosowane do zabudowy występującej na terenach sąsiednich. Dla terenów w otoczeniu działki nr 392 ustalono kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°, co ma na celu zachowanie spójności formy architektonicznej oraz ładu przestrzennego.	05.03.2026r.
23	Treść uwagi „Wnoszę o przywrócenie zapisu w MPZP poprzez dopuszczenie kąta nachylenia połaci dachowej do 60o dla działki nr 392 w obrębie 22MN/U w miejscowości Lisi Ogon. W poprzednim tekście MPZP dopuszczony był większy kąt nachylenia połaci dachowej (do 60o) odbyło się to na mój wniosek, który został zaakceptowany. „	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu przyjęto ujednolicone parametry kształtowania dachów, dostosowane do zabudowy występującej na terenach sąsiednich. Dla terenów w otoczeniu działki nr 392 ustalono kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°, co ma na celu zachowanie spójności formy architektonicznej oraz ładu przestrzennego.	05.03.2026r.
24	Uwaga dotyczy działki 178/2 Lisi ogon Treść uwagi „Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej. (…) Działkę zakupiliśmy z zamiarem postawienia domu dla naszej rodziny. To przekroczenie władztwa planistycznego.”:	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przeznaczenie przedmiotowego terenu wynika z potrzeby zachowania ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochrony terenów zieleni krajobrazowej. Teren ten pełni funkcję elementu ciągu ekologicznego, istotnego dla zachowania powiązań przyrodniczych oraz właściwego funkcjonowania środowiska, co uzasadnia ograniczenie możliwości jego zabudowy. Przyjęte w planie rozwiązania wynikają z uwarunkowań	27.03.2026

			środowiskowych oraz polityki przestrzennej gminy i mają na celu ochronę wartości przyrodniczych oraz zapewnienie ładu przestrzennego.	
25	Uwaga dotyczy działki 178/3 Lisi ogon Treść uwagi „Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej. (…) Działkę zakupiliśmy z zamiarem postawienia domu dla naszej rodziny. To przekroczenie władztwa planistycznego.”:	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przeznaczenie przedmiotowego terenu wynika z potrzeby zachowania ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochrony terenów zieleni krajobrazowej. Teren ten pełni funkcję elementu ciągu ekologicznego, istotnego dla zachowania powiązań przyrodniczych oraz właściwego funkcjonowania środowiska, co uzasadnia ograniczenie możliwości jego zabudowy. Przyjęte w planie rozwiązania wynikają z uwarunkowań środowiskowych oraz polityki przestrzennej gminy i mają na celu ochronę wartości przyrodniczych oraz zapewnienie ładu przestrzennego.	27.03.2026
26	Uwaga dotyczy jednostki bilansowej 10U, dz. nr 270, obręb Lisi Ogon [0004], ul. Igrzyskowa 57, gm. Białe Błota. Treść uwagi „propozycja zmiany jednostki bilansowej 10U na 13U/P. propozycja zmiany terenu przeznaczonego na cele zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami U/P zmiana kąta nachylenia dachów od 1,5° - z dopuszczeniem dachów płaskich.”	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu na funkcję usługowo-produkcyjną (U/P) jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie oznaczonej jako „M” – mieszkaniowo-usługowej, o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność ze Studium poprzez utrzymanie funkcji usługowej, jako uzupełniającej dla zabudowy mieszkaniowej.	26.03.2026r.
27	Uwaga dotyczy: terenu 3U/P. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych: 040301_2.0004.255/3, 040301_2.0004.255/4 1) Treść uwagi „Dopuszczenie realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z wyłożonym do wglądu projektem MPZP.”	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie zasad zagospodarowania terenów wynika z ich odmiennych uwarunkowań przestrzennych. Tereny oznaczone symbolami 3U/P oraz 5U/P zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co uzasadnia wprowadzenie bardziej rygorystycznych ograniczeń w zakresie dopuszczalnych przedsięwzięć, w tym zakazu	31.03.2026r.

			realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Natomiast tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia odmienne podejście planistyczne oraz dopuszczenie szerszego zakresu funkcji, dostosowanego do charakteru otoczenia. W związku z powyższym przyjęte zróżnicowanie ustaleń planu jest celowe i wynika z potrzeby ochrony terenów mieszkaniowych oraz dostosowania funkcji terenów do ich lokalizacji.	
	2)Treść uwagi „Dopuszczenie zwężenia szerokości pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 6 m do 3 m z zastosowaniem ekranu akustycznego (linia zabudowy 3 m od granicy działki z uwagi na zlokalizowanie ekranu akustycznego).		2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęta w planie minimalna szerokość pasa zieleni izolacyjnej wynosząca 6,0 m ma na celu zapewnienie skutecznej ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej. Pas zieleni izolacyjnej stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz bufor funkcjonalny pomiędzy terenami o różnych funkcjach, a jego ograniczenie mogłoby prowadzić do pogorszenia warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Jednocześnie plan miejscowy nie określa szczegółowych rozwiązań technicznych, takich jak stosowanie ekranów akustycznych, które są ustalane na etapie realizacji inwestycji.	
	3)Treść uwagi „Dopuszczenie minimum 30% powierzchni działki budowlanej w formie biologicznie czynnej oraz dopuszczenie 70% powierzchni zabudowy zgodnie z wyłożonym do wglądu poprzednim projektem MPZP”		3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie parametry dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały dostosowane do parametrów obowiązujących na terenach sąsiednich. Na terenach przyległych przyjęto wskaźniki wynoszące maksymalnie 60% powierzchni zabudowy oraz minimum 40%	

			powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zachowanie spójności zagospodarowania oraz ładu przestrzennego. Wprowadzenie odmiennych parametrów, w tym zwiększenie intensywności zabudowy do 70% przy jednoczesnym obniżeniu powierzchni biologicznie czynnej do 30%, mogłoby prowadzić do zaburzenia proporcji zagospodarowania oraz pogorszenia warunków środowiskowych.	
	4)Treść uwagi „Ustalenie wysokości zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz max 15m wysokości, wysokość zgodnie z wyłożonym do wglądu poprzednim projektem MPZP „		4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie parametry wysokości zabudowy wynikają z konieczności dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 9,0 m, w związku z czym ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m pozwala na zachowanie właściwych proporcji przestrzennych oraz ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych.	
	5)Treść uwagi „Usunięcie zapisu § 9, 3) – „uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”.		5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapis, zgodnie z którym uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, stanowi podstawowy element ochrony terenów sąsiednich, w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej. Usunięcie tego zapisu prowadziłoby do pogorszenia standardów ochrony środowiska oraz mogłoby skutkować powstawaniem konfliktów przestrzennych pomiędzy różnymi funkcjami terenów.	
	6)Treść uwagi „Uzupełnienie sentencji z § 6 pkt. 8b) – „obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc parkingowych na mieszkanie oraz minimum 1		6) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie wskaźniki dotyczące liczby miejsc parkingowych	

	miejsca parkingowego na 100 m2 powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m2 powierzchni produkcyjnej". Wnioskuje o dopisanie na koniec zdania „lub powierzchni magazynowej"		zostały określone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych określa się w odniesieniu do liczby mieszkań, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Wprowadzenie dodatkowego odniesienia do powierzchni magazynowej nie jest wymagane przepisami i stanowiłoby nadmierne uszczegółowienie ustaleń planu.	
28	1)Treść uwagi „Wnosimy o wprowadzenie zapisu: „Na terenach oznaczonych symbolami 12MN, 14MN/U, 15U/MN oraz 17R ustala się: •zakaz lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności (maszty telekomunikacyjne, stacje bazowe, infrastruktura przekaźnikowa); •zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu, cieków, rowów, kanalizacji oraz Kanału Bydgoskiego; •zakazy mają charakter bezwzględny i nie przewiduje się odstępstw." 2) Treść uwagi „Zakaz przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko (20P/U, 21P/U, 31P/U, 43P/U) Wnosimy o zmianę zapisów planu poprzez: •wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, •doprecyzowanie katalogu działalności dopuszczalnych (wyłącznie nieuciążliwe). „	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. Dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do gruntu sprzyja retencji wód oraz ograniczeniu obciążenia systemów kanalizacyjnych, przy jednoczesnym obowiązku zachowania zgodności z przepisami odrębnymi. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu przedsięwzięć prowadziłoby do istotnego ograniczenia	01.04.2026r.

			możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich funkcją oraz mogłoby uniemożliwić realizację ustaleń planu. Jednocześnie realizacja przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska, w tym procedurom oceny oddziaływania na środowisko, które zapewniają kontrolę ich wpływu na otoczenie. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w zakresie uciążliwości zostały zapewnione poprzez zapis, zgodnie z którym prowadzona działalność nie może negatywnie oddziaływać na środowisko ani wykraczać poza granice działki.	
	3) Treść uwagi „Zmiana parametrów zabudowy (teren 43P/U) Wnosimy o: •obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9–10 m, •rozważenie zmiany funkcji na 43U/MN lub wprowadzenie strefy przejściowej. „		3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu 43P/U jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie produkcyjno-usługowej „P”, przeznaczonej pod funkcje produkcyjne, logistyczne oraz usługowe, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wprowadzenie funkcji mieszkaniowej (U/MN) lub strefy przejściowej byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy. Określone w planie parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość, zostały dostosowane do charakteru funkcji produkcyjno-usługowej. Dodatkowo projekt planu zawiera rozwiązania ograniczające potencjalne uciążliwości, w tym obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki. Przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny	

	4) Treść uwagi „ Wprowadzenie stref buforowych Wnosimy o: •ustanowienie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 15 m, •jego obowiązkowe oznaczenie na rysunku planu, •określenie rodzaju nasadzeń oraz obowiązku ich realizacji przed oddaniem inwestycji. „ 5) Treść uwagi „Minimalne odległości Wnosimy o: •wprowadzenie minimalnej odległości 30 m pomiędzy zabudową produkcyjną a terenami MN i MN/U. „		oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzanie większej szerokości pasa zieleni mogłoby nadmiernie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów, bez proporcjonalnego zwiększenia efektu ochronnego. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. 5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalenia projektu planu zawierają już rozwiązania ograniczające potencjalne oddziaływanie terenów produkcyjno-usługowych na zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P, od strony	

	6) Treść uwagi „Ograniczenia funkcjonalne Wnosimy o: •zakaz lokalizacji parkingów, wjazdów i placów manewrowych od strony zabudowy mieszkaniowej, •skierowanie obsługi komunikacyjnej od strony dróg o wyższej klasie (gdzie możliwe). „ 7) Treść uwagi „Uzupełnienie zapisów planu Wnosimy o: •doprecyzowanie §6 poprzez wprowadzenie mechanizmów gradacji zabudowy, •usunięcie zapisów ogólnych („nieuciążliwe”) bez parametrów, •określenie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji. „ 8) Treść uwagi „ Inwestycje celu publicznego Wnosimy o: •usunięcie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego spod zasad ochrony środowiska, •objęcie ich identycznymi		terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Ponadto w planie wprowadzono zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na tereny sąsiednie. 6) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. 7) Plan zapewnia właściwe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami poprzez wyznaczenie terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz określenie dla nich odrębnych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania, w tym rozdzielenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowią wystarczający mechanizm ograniczania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Szczegółowe dopuszczalne poziomy hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz inne standardy środowiskowe określane są w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach z zakresu ochrony środowiska. Wprowadzanie szczegółowych norm środowiskowych do planu miejscowego prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych oraz mogłoby skutkować ich niespójnością w przypadku zmian przepisów. 8) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy	

	rygorami jak inwestycje komercyjne. „ 9) Treść uwagi „Ochrona środowiska i wód Wnosimy o: •eliminację możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu, •dostosowanie zapisów planu do złego stanu JCWP i JCWPd, •wprowadzenie realnych mechanizmów ochrony środowiska zamiast zapisów blankietowych. „ 10) Treść uwagi „Natura 2000 i analiza środowiskowa Wnosimy o: •jednoznaczne wskazanie obszarów Natura 2000 na rysunku planu, •określenie konkretnych zakazów i ograniczeń, •uzupełnienie brakującej oceny oddziaływania na te obszary. „ 11) Treść uwagi „Ochrona mieszkańców Wnosimy o: •uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej funkcjonującej od wielu lat, •przeprowadzenie analizy wpływu planu na jakość życia mieszkańców. „		projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. 9) Dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do gruntu sprzyja retencji wód oraz ograniczeniu obciążenia systemów kanalizacyjnych, przy jednoczesnym obowiązku zachowania zgodności z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie jest dokumentem służącym do bezpośredniego kształtowania stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd), natomiast uwzględnia uwarunkowania środowiskowe poprzez wprowadzenie ogólnych zasad ochrony środowiska oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. 10) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już wskazanie obszarów Natura 2000 na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W zakresie ograniczeń i zakazów obowiązujących na obszarach Natura 2000, plan odsyła do przepisów odrębnych, które w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony tych obszarów. Wprowadzanie szczegółowych zakazów w planie miejscowym prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych. 11) W planie wprowadzono rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości, w tym m.in. obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie	

	12) Treść uwagi „ Brak konkretnych ustaleń w strefie ograniczonego użytkowania od linii 110 kV (5U/P) Dotyczy: §5 ust. 1 pkt 9, rysunek planu Strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 110 kV jest wyznaczona na rysunku planu, jednak tekst planu nie zawiera żadnych konkretnych zakazów i nakazów obowiązujących w jej granicach. Odesłanie do przepisów odrębnych bez skonkretyzowania ich treści w planie jest niewystarczające i rodzi niebezpieczeństwo realizacji zabudowy niezgodnej z wymaganiami bezpieczeństwa. Wnosimy o: Uzupełnienie planu o konkretne ustalenia dotyczące strefy 110 kV, w tym obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci.”		oddziaływać na tereny sąsiednie. Ponadto w trakcie sporządzania planu przeprowadzono wymagane analizy, w tym prognozę oddziaływania na środowisko, która obejmuje również ocenę wpływu ustaleń planu na warunki życia mieszkańców. 12) Strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 110 kV została wyznaczona na rysunku planu jako element obowiązujący. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały w związku z czym oznaczenie strefy na rysunku jest wiążące przy zagospodarowaniu terenu. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagane odległości, ograniczenia w zabudowie regulowane są w przepisach odrębnych. Plan miejscowy nie powiela szczegółowych regulacji technicznych wynikających z przepisów odrębnych ani warunków określanych przez gestorów sieci, gdyż są one stosowane bezpośrednio na etapie projektowania i realizacji inwestycji. Wprowadzenie szczegółowych zapisów w tym zakresie mogłoby prowadzić do powielania lub niespójności z obowiązującymi regulacjami oraz zmiennymi warunkami technicznymi określanymi przez operatora sieci.	
29	1)Treść uwagi: „Wnoszę o uzupełnienie legendy o objaśnienie wszystkich zastosowanych symboli graficznych, wraz z odpowiadającymi im zapisami w tekście planu.”	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ legenda rysunku planu zawiera objaśnienia wszystkich zastosowanych oznaczeń graficznych oraz symboli wprowadzonych w planie miejscowym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie z ustaleniami tekstowymi oraz objaśnienia wszystkich użytych symboli, co zostało spełnione w przedmiotowym projekcie	01.04.2026r.

	2)Treść uwagi: „Wnoszę o uzupełnienie rysunku planu o graficzne oznaczenie lokalizacji i przebiegu obowiązkowych pasów zieleni, a także o doprecyzowanie w tekście planu, że ustalenia dotyczące urządzania zieleni odnoszą się również do terenów z istniejącą zabudową usługowo-przemysłową, nie tylko do nowych inwestycji.” 3)Treść uwagi: „Wnoszę o uzupełnienie rysunku planu o wyraźne i jednoznaczne dodatkowe oznaczenie tych terenów (poprzez graficzne wyróżnienie lub opisowe wskazanie symbolu), które w całości lub w części objęte są strefą ochrony archeologicznej W oraz obszarem Natura 2000, a także o powiązanie tych oznaczeń z konkretnymi zapisami w tekście planu dotyczącymi wynikających z nich ograniczeń i wymogów.” 4)Treść uwagi: ”Uzupełnienie rysunku planu o oznaczenie kierunku północy zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia z 2003 r. i PN-B-01027:2002” 5)Treść uwagi: „Uzupełnienie metryczki rysunku planu o informację o źródłach materiałów kartograficznych zgodnie z art. 40c ust. 3 PGiK.”		2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej w formie zapisów tekstowych, które są wiążące dla zagospodarowania terenów. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już oznaczenia dotyczące stref ochrony archeologicznej oraz obszarów Natura 2000 na rysunku planu, wraz z ich odniesieniem do ustaleń tekstowych. W zakresie ograniczeń i wymogów wynikających z występowania obszarów Natura 2000 oraz stref ochrony archeologicznej, plan odsyła do przepisów odrębnych, które w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony tych obszarów. 4) Zakres oraz elementy, jakie powinien zawierać rysunek planu miejscowego, określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., które nie przewiduje takiego wymogu. 5) Zakres oraz elementy, jakie powinien zawierać rysunek planu miejscowego, określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., które nie przewiduje takiego wymogu. Informacje dotyczące wykorzystanych materiałów kartograficznych stanowią element dokumentacji prac planistycznych.	
30	1)Treść uwagi: „Wnoszę o uzupełnienie projektu planu o: jednoznaczne określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu 43P/U, w tym wskazanie obowiązku zapewnienia wjazdów od strony drogi serwisowej autostrady S-5, z wykluczeniem obsługi od strony drogi dojazdowej przylegającej do terenów zabudowy	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego określa zasady obsługi komunikacyjnej terenów poprzez powiązanie ich z układem dróg publicznych, zgodnie z zakresem regulacji planu. Plan miejscowy nie wskazuje szczegółowych lokalizacji wjazdów gdyż kwestie te są rozstrzygane na	01.04.2026r.

	mieszkaniowej;…” 2)Treść uwagi: „ ustalenia parametrów zabudowy na terenach 1P.1 realizujących deklarowany cel ochrony akustycznej mieszkańców, w tym minimalnej wysokości elewacji od strony S-5 oraz wymogów dotyczących pełnych elewacji od tej strony…” 3)Treść uwagi: ”wprowadzenie buforów w postaci zieleni wysokiej lub stref przejściowych pomiędzy terenem 43P/U a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zapewniających realną ochronę mieszkańców przed uciążliwościami wynikającymi z planowanej i już realizowanej działalności przemysłowo-usługowej…”		etapie projektowania inwestycji oraz uzgodnień z właściwymi zarządcami dróg. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy dotyczą szczegółowych rozwiązań architektonicznych i technicznych zabudowy, które wykraczają poza zakres regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 3) W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.	
31	Treść uwagi „dotyczy jednostki bilansowej 6MN/U, dz. nr 394, 395, obręb Lisi Ogon [0004], ul. Igrzyskowa, gm. Białe Błota. Propozycja zmiany jednostki bilansowej 6MN/U na 6MN/U/P. Propozycja zmiany terenu przeznaczonego na cele zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami U/P. Zmiana kąta nachylenia dachów od 1,5° do 45° – z dopuszczeniem dachów płaskich.”	Obszar objęty planem	Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w której nie przewiduje się lokalizacji funkcji produkcyjnych, składów i magazynów. W zakresie parametrów zabudowy, w tym kąta nachylenia dachów, przyjęte w planie ustalenia wynikają z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz dostosowania nowej zabudowy do istniejącego charakteru zagospodarowania.	31.03.2026r.
32	1)Treść uwagi „…Zmianę przeznaczenia terenu 43P/U na 43U/MN lub wprowadzenie strefy	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana	31.03.2026r.

	przejściowej o analogicznym charakterze, co stanowi uszczegółowienie, a nie naruszenie, ustaleń Studium (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.). 2)Treść uwagi: „Obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 43P/U do maksymalnie 9–10 m.” 3)Treść uwagi: „Wprowadzenie obligatoryjnego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 15 m, wyznaczonego graficznie na rysunku planu, z określeniem rodzaju nasadzeń i obowiązku ich utrzymania.”		przeznaczenia terenu jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przedmiotowy teren znajduje się w strefie produkcyjno-usługowej „P”, dla której nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzanie większej szerokości pasa zieleni mogłoby nadmiernie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów, bez proporcjonalnego zwiększenia efektu ochronnego. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są	

	4)Treść uwagi: „Wprowadzenie minimalnej odległości 30 m pomiędzy zabudową produkcyjno-usługową a granicami terenów MN i MN/U.” 5)Treść uwagi: „Wprowadzenie w §10 i §19 jednoznacznego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.”		rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalenia projektu planu zawierają już rozwiązania ograniczające potencjalne oddziaływanie terenów produkcyjno-usługowych na zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Ponadto w planie wprowadzono zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na tereny sąsiednie. 5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. W zakresie §10 wskazać należy, że plan zawiera już zapisy „obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi„. W zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają	

	6)Treść uwagi: „Uzupełnienie §6 o wykonawcze mechanizmy gradacji wysokości i intensywności zabudowy w kierunku terenów mieszkaniowych (obligatoryjne strefy przejściowe).” 7) Treść uwagi: „Usunięcie z §13 wyłączeń inwestycji celu publicznego spod standardów ochrony środowiska.” 8) Treść uwagi „Jednoznaczne oznaczenie pasa zieleni na rysunku planu oraz przypisanie go do konkretnych terenów, z określeniem obowiązku jego realizacji przez inwestora przed oddaniem obiektu do użytku.”		szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. Natomiast tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U, objęte ustaleniami §19, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie szerszego zakresu działalności, dostosowanego do charakteru tych terenów oraz ich przeznaczenia na funkcje produkcyjno-usługowe. 6) Plan zapewnia właściwe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami poprzez wyznaczenie terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz określenie dla nich odrębnych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania, w tym rozdzielenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowią wystarczający mechanizm ograniczania potencjalnych konfliktów przestrzennych. 7) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. 8) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. W zakresie oznaczenia zieleni	

	9)Treść uwagi: „Zakaz lokalizacji wjazdów, bram, parkingów i placów manewrowych od strony zabudowy mieszkaniowej.” 10)Treść uwagi” Wprowadzenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony dróg ekspresowych lub serwisowych (gdzie to możliwe).”		izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. 9) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. 10) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
33	1)Treść uwagi: „ rezygnację z przeznaczenia terenu 43 P/U na funkcję produkcyjno-usługową” 2)Treść uwagi: „ przywrócenie przeznaczenia MN/U,” 3)Treść uwagi: „ zakazu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,”	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przeznaczenie terenu 43P/U na funkcję produkcyjno-usługową wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie produkcyjno-usługowej „P”, przeznaczonej pod funkcje produkcyjne, logistyczne oraz usługowe, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U,	10.02.2026r.

	4) Treść uwagi: „ obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 10,00 m, tak jak na terenach oznaczonych symbolami 4,18,32 P/U oraz wszystkich U/P,” 5)Treść uwagi: „ ewentualnie wprowadzenie zakazu lokalizacji działalności produkcyjnej i technologicznej, w tym lakiernictwa, malarni, galwanizerni” 6)Treść uwagi: „ wprowadzenia strefy buforowej pomiędzy funkcją P/U a zabudową mieszkaniową”		21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. 5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów oraz dopuszczalne funkcje, nie zaś szczegółowy katalog konkretnych rodzajów działalności gospodarczej. Wprowadzanie szczegółowych zakazów odnoszących się do wybranych rodzajów działalności, takich jak lakiernictwo, malarnie czy zakłady galwaniczne, nie znajduje uzasadnienia na etapie sporządzania planu miejscowego, gdyż ocena dopuszczalności takich przedsięwzięć następuje w ramach odrębnych procedur administracyjnych.	

			6) W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.	
34	Dotyczy terenów 20P/U, 21P/U, 31P/U, 43P/U oraz wszystkich terenów P/U, U/P i MN/U 1)Treść uwagi: „obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10,0 m (obecnie §19 dopuszcza do 12,0 m); „ 2)Treść uwagi: „zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 40% (obecnie §19 wymaga 30%);	Obszar objęty planem	1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej. Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi	27.02.2026r.

	3) Treść uwagi: „wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m i wysokości minimum 4,0 m (po osiągnięciu dojrzałości) od strony wszystkich terenów MN i MN/U, z zastosowaniem roślinności wielopiętrowej, wiecznie zielonej lub liściastej o gęstym ulistnieniu;” 4) Treść uwagi: „jednoznaczne oznaczenie pasa zieleni na rysunku planu oraz przypisanie go do konkretnych terenów, z określeniem obowiązku jego realizacji przez inwestora przed oddaniem obiektu do użytku;” 5)Treść uwagi: „zakaz lokalizacji wjazdów, bram, parkingów i placów manewrowych od strony zabudowy mieszkaniowej;” 6)Treść uwagi: „wprowadzenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony dróg ekspresowych lub serwisowych		ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie mniejszego udziału powierzchni biologicznie czynnej. 3) W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. 5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego określa zasady obsługi komunikacyjnej terenów poprzez powiązanie ich z układem dróg publicznych, zgodnie z zakresem regulacji planu. Plan miejscowy nie wskazuje szczegółowych lokalizacji wjazdów gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji	

	(gdzie to możliwe);” 7)Treść uwagi: „KLUCZOWE: wprowadzenie jednoznacznego zakazu przedsięwzięć środowiskowych. Wnosimy o wprowadzenie do §10, §13, §15, §19 oraz wszystkich paragrafów dotyczących terenów P/U, U/P i MN/U zapisu: „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.).” Jednocześnie wnosimy o wykreślenie ze wszystkich paragrafów wyłączenia: „z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”		oraz uzgodnień z właściwymi zarządcami dróg. 6) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. 7) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu przedsięwzięć prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich funkcją oraz mogłoby uniemożliwić realizację ustaleń planu. Jednocześnie realizacja przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska, w tym procedurom oceny oddziaływania na środowisko, które zapewniają kontrolę ich wpływu na otoczenie. Zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.	

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/66/2026

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 23 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY TWARDEJ I POCZTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI LISI OGON, GMINA BIAŁE BŁOTA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:**

a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska**; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;

b) **urządzenia elektroenergetyczne**; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;

c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe**; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych;

d) **sieć telekomunikacyjna**; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. **Sposób realizacji inwestycji:**

a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota;

b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie, m. in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. **Zasady finansowania:**

a) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);

b) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;

c) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;

d) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami; wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/66/2026
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 23 czerwca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę